

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. 1. Annekset er sunket. 2. Fundamentet er oppebåret af blot to sokkelsten. 3. Rockwoolen er i berøring med jor-
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>den og er som følge heraf fugtig med risiko for yderligere skader.</p> <p>4. Vægge og beklædning er ikke tilstrækkeligt afstivede.</p> <p>5. Taget er sunket.</p>
Klagers påstand:	<p>Ad. 1. Det er klagerens opfattelse, at annekset ikke er forsvarligt til beboelse, idet skaderne ikke kan udbedres på grund af fundamentet, hvorfor det anbefales at nedrive annekset.</p> <p>Som bilag 2 fremlægges huseftersynsrapport af 16. oktober 2010 vedrørende ejendommen.</p> <p>Det fremgår bl.a. af rapporten side 10, at der vedrørende fundamenter/sokler i annekset ikke er nogen bemærkninger.</p> <p>Som bilag 3 fremlægges byggetilladelse af 3. oktober 2006 og ved en besigtigelse og gennemgang af byggeriet er følgende tydelige byggetekniske fejl og mangler konstateret:</p> <p>Tilbygningen er ikke udført med randfundament som anvist på tegningsmaterialet, hvorimod der er tale om punktfundamenter, hvis antal og præcise placering samt afstand ikke har været muligt at fastlægge.</p> <p>Terrændækket er ikke udført som foreskrevet, hvorimod terrændæk er udført som et oplodset underdimensioneret rammekonstruktion i træ, der har kraftige sætningsskader med revnedannelser og sammenfald af gulv til følge.</p>

Skønsmandens erklæring

<p>Klagers påstand:</p>	<p>Ad. 1. Isoleringen mod terræn er ikke sundolitt men derimod rockwool FlexiBatts lagt direkte på jord uden beskyttelse mod skadedyr og ventilation, og det er kun et spørgsmål om tid, hvornår terrændækket er ødelagt af fugt og mus.</p> <p>Vægkonstruktionen og beklædning bærer tydeligt præg af byggesjusk og manglende konstruktiv afstivning.</p> <p>Tagkonstruktionen er indsunken, og der kan ikke ses en tydelig ventilation af tagkonstruktionen.</p> <p>Vådrummet er ikke færdiggjort, hvilket dog blev godkendt af klageren ved overtagelsen.</p> <p>Det er blevet klageren oplyst, at vand, sanitet og kloakarbejde ikke er udført af autoriserede håndværkere.</p>
<p>Den bygningsagkyndiges forklaring:</p>	<p>Ad. 1. BS fralægger sig ethvert ansvar på de fremsendte påstande om grov forsømmelse.</p> <p>Tilstandsrapporten er udført i henhold til huseftersynsordningens anvisninger og regler. Tilstandsrapporten beskriver bygningernes tilstand den 12-11-2010.</p> <p>Endvidere er det beskrevet under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand", side 8, om bygning B anneks at: Bygningen er opført i simple konstruktioner og bærer præg af delvis selvbyggeri. Da bygningen mangler færdiggørelse mange steder, kan der være fejl og mangler, som ikke specifikt er nævnt i rapporten, da disse bør være indlysende.</p>

Skønsmandens erklæring

Den bygningsagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Dette burde køber have læst og derfor være vidende om bygningens ringe stand, inden han købte. BS kan ikke se en køber kan gøre krav på erstatning på noget han var fuldt vidende om, før han købte.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, 14° C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Annekset er sunket	<p>Ad. 1. Idet der generelt er sammenfald, bl.a. skadesårsag, mellem de 5 punkter blev det aftalt til syn- og skønsforretningen, at syn- og skønsmanden uddyber punkt 1 og evt. foretager henvisninger hertil for de øvrige punkter.</p> <p>Der er tale om et separat anneks – bygn. B i tilstandsrapporten, på ca. 59 m².</p> <p>Annekset er opdelt i 2, den forreste del med stråtag og en tilbygget del med tagpaptag. KL oplyste, at det var tagpaptagen, der var klaget over. Se billede 1.</p> <p>Tilbygningen blev besigtiget.</p> <p>Ved den udvendige besigtigelse ses, at der er tale om en let konstruktion, træbeklædte facader, hvor beklædningen er ført helt til terræn. Billede 2.</p> <p>Facadebeklædning er mangelfuldt vedligeholdt og generelt mangler div. arbejder, bl.a. ved vinduer, sålbænke, tagudhæng m.m. Billede 2+3.</p> <p>Facaderne er ikke helt i lod, bl.a. mod nord. Billede 4.</p> <p>Funderingsforholdene /sokler kan ikke umiddelbart besigtiges, idet facadebeklædningen er ført til terræn. Billede 2.</p> <p>Mod nord er der dog skåret ud i beklædningen nederst, og her ses dog blot mineraluldsisolering. Fastgørelsen kan ikke vurderes, og det skønnes, isoleringen har jordkontakt, se billede 5.</p>
Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Annekset er sunket	<p>Ad. 1. Der er ikke forevist tegninger, men syn- og skønsmanden skønner funderingen er udført med punktfundament/sokkelsten.</p> <p>Ved den indvendige besigtigelse fremstod det store rum med en del effekter, men det bemærkes, at gulvkonstruktionen ikke var i vatter, bl.a. hældte den mod nordfacaden og der ses lunke/luft ved fodpanelet mod nord-vest. Billede 6.</p> <p>Lofter var ikke helt i vatter, se billede 7.</p> <p>Rum – forberedt til badeværelse, fremstod med mange effekter og er ikke yderligere beskrevet. Billede 8.</p> <p>KL oplyste, at der ikke var udført arbejder/vedligeholdelse på annekset siden hans overtagelse i 2010, og at tingene fremstod som dengang.</p> <p>De var blevet opmærksomme på, at bygningen sank, idet lejereren begyndte at klager over, det trak og at gulvet satte sig mod nordvest.</p> <p>KL havde så fået undersøgt fundamenterne, og de har bl.a. vist, at der kun er 2 sokkelsten mod nord.</p> <p>Syn- og skønsmanden kan ikke besigtige forholdet uden destruktive indgreb, hvilket ikke er en del af huseftersynsordningen, og forhold med fundering er generelt et skjult forhold.</p> <p>Syn- og skønsmanden kan dog vurdere, at fundament af tilbygningen – mod nord – er udført utilstrækkeligt. Facaden hælder og taget har sat sig i området. Billede 9+10.</p>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<p>Ad. 1 – Annekset er sunket</p> <p>Konklusion.</p> <p>Fejl og forsømmelser.</p>	<p>Ad. 1. Generelt bærer bygningen præg af selvbyg og mangelfuld vedligeholdelse.</p> <p>Med henvisning til, at funderingen af bygningen ikke er i orden, og den tydeligt sætter sig mod nordvest.</p> <p>Forholdet vil udvikle sig. Det skønnes også, det har udviklet sig ad åre, idet bl.a. valget med ikke at montere tagrender mod nord, har medført opfugtning i terræn og derved sætninger af bygningen/facaden.</p> <p>Det skønnes ikke muligt at forstærke funderingen lokalt, og det vil derfor være nødvendigt at nedrive byggeriet og genopføre den.</p> <p>BS har i tilstandsrapporten ud for fundament/sokkel noteret: Ingen bemærkninger og ud for punkt 3, yder-/indervægge med karakteren K2 skrevet: "Der sås åben ydervægsbeklædning. Facader er skæve, ikke i lod. Der er facadebeklædning med jordkontakt. Note: Generelt mangler der afslutning af igangværende renoveringer".</p> <p>BS har set, at facaden var skæv og vurderet forholdet med karakteren K2, der har følgende skadesbetegnelse: "Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.</p> <p>På syd og vest facaden skønnes de ikke mere skæve, end hvad der ses på andre selvbyggerier, men mod nord vil syn- og skønsmanden skønne skaden så udtalt, at karakteren bør være UN.</p>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<p>Ad. 1 – Annekset er sunket</p> <p>Fejl og forsømmelser.</p> <p>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</p> <p>Forbedringer.</p> <p>Eventuelle forligsdrøftelser.</p>	<p>Ad. 1.</p> <p>Det er dog syn- og skønsmandens skøn, at det har udviklet sig siden 2010, og denne eventuelle "fejlkarakter" derfor er et skjult forhold i huseftersyns regi og det er derfor også korrekt med "ingen bemærkninger til fundamenter/sokler".</p> <p>Det skønnes derfor, at BS ikke har begået fejl.</p> <p>Der foreligger tilbud i sagen fra KL's entreprenør på nedrivning og opførelse af ca. 51 m² annekse på i alt kr. 698.750,-.</p> <p>Dette vurderer syn- og skønsmanden retvisende.</p> <p>Selvom der er tale om en nyere bygning 2006 jf. byggetilladelse er der tale om selvbygger arbejde, hvorfor forbedringsværdien sættes til 50 %.</p> <p>Ingen.</p>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad. 2 - Fundamentet er oppebåret af blot to sokkelsten.

Der kunne konstateres følgende:

Ad. 2.
Forholdet er skjult og medtaget under Ad. 1

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad. 3 - Rockwoolen er i berøring med jorden og er som følge heraf fugtig med risiko for yderligere skader.

Der kunne konstateres følgende:

Ad. 3.
Forholdet er skjult og derved medtaget under Ad. 1.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad. 4 - Vægge og beklædning er ikke tilstrækkeligt afstivede.

Der kunne konstateres følgende:

Ad.4.
Forholdet med skæve vægge er beskrevet under Ad. 1.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<p>Ad. 5. Taget er sunket.</p>	<p>Ad. 5. Forholdet med taget er sunket er en konsekvens af Ad 1.</p> <p>Derudover har BS ved punkt 8.1. i tilstandsrapporten registreret med</p> <p>"Karakteren K3.</p> <p>Tagbelægning og taginddækning mangler færdiggørelse".</p> <p>Der er nu efter 5 år stadig intet sket, hvilket vil være medvirkende til udviklingen.</p> <p>BS skønnes ikke at have begået fejl.</p> <p>Generelt er fejlfundering af annekset et skjult forhold.</p>

